

ALER - Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale della provincia di Bergamo

Sede in Via G. Mazzini 32/a – 24128 BERGAMO

Reg. Imp. di Bg n. 444145/1996 - r.e.a. di Bg n. 0293663

CODICE FISCALE/P.IVA 00225430164

1. Nota integrativa al bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012

PARTE A – CRITERI DI VALUTAZIONE	Pag. 17
PARTE B – INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE	Pag. 22
PARTE C – INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO	Pag. 35
PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI	Pag. 41

Informazioni concernenti l'attività svolta

L'Azienda è un Ente Pubblico di natura economica, istituito dalla Regione Lombardia con la legge n. 13/1996 e successive modificazioni ed integrazioni che disciplina l'ordinamento degli enti operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale e organizzativa, patrimoniale e contabile e di proprio statuto approvato dal consiglio regionale.

Ha il compito di soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica nel quadro della programmazione regionale, provinciale e comunale.

PARTE A – CRITERI DI VALUTAZIONE

Principi contabili e criteri di valutazione.

I criteri di valutazione adottati sono conformi alle disposizioni legislative vigenti, integrate ed interpretate dai principi contabili nazionali enunciati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili recentemente aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.), oltre alla legislazione nazionale e regionale specifica per gli IACP, comunque denominati.

I principi contabili utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31/12/2012, di seguito riportati, sono ispirati ai criteri generali della prudenza, della competenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività e tenendo conto della funzione economica degli elementi attivi e passivi considerati.

Per ciascuna voce in ossequio alle disposizioni dell'art. 2423-ter codice civile, è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

Non sono state effettuate deroghe alle norme previste dal codice civile e dai principi contabili nazionali.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci dell'ente.

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto del relativo ammortamento direttamente imputato alle singole voci.

Qualora l'immobilizzazione alla data di chiusura del bilancio risulti durevolmente di valore inferiore a quello iscritto, essa viene svalutata a tale minor valore e, se vengono meno i motivi della rettifica effettuata, la svalutazione non viene mantenuta negli esercizi successivi.

La voce diritti d'utilizzazione delle opere dell'ingegno si riferisce ai costi sostenuti per l'acquisto di programmi informatici e software specifico (licenze d'utilizzo).

L'aliquota applicata sulle capitalizzazioni che riguardano il software è pari al 33%.

Immobilizzazioni materiali

Gli immobili di proprietà concessi in locazione sono quelli di civile abitazione e non si è ritenuto necessario, come avvenuto anche in passato, procedere all'ammortamento in quanto gli immobili non perdono di valore in considerazione delle periodiche manutenzioni a cui sono sottoposti.

Gli altri beni sono iscritti al costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, e rettificato degli ammortamenti accumulati.

Gli ammortamenti, imputati a conto economico, sono da sempre calcolati sistematicamente a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità d'utilizzazione economica dei relativi beni.

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, aggiornato, e a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali (sede, box, negozi, cantine), è stata scorporata la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi.

Lo scorporo del valore dei terreni dai fabbricati in questione è avvenuto già nell'esercizio 2006, secondo corrette regole di valutazione che risultano essere sostanzialmente conformi alle percentuali forfetarie stabilite dalla normativa fiscale.

Conseguentemente, non si è proceduto allo stanziamento delle quote d'ammortamento relative al valore dei suddetti terreni, ritenendoli, in base alle aggiornate stime sociali, beni patrimoniali non soggetti a degrado ed aventi vita utile illimitata. Per effetto delle regole fiscali introdotte dalla legge finanziaria per il 2008, ma applicabili dal 2005, l'attribuzione proporzionale dei valori dei fondi ammortamenti esistenti al 31/12/2005 ai fabbricati e ai terreni è stata effettuata dalla società, essendo regola corretta anche sul piano civilistico.

I beni acquistati di costo limitato e di uso continuo, non superiore ad Euro 516 sono stati interamente ammortizzati nell'esercizio anche in relazione alle difficoltà della loro gestione e del loro controllo nel rispetto del n. 12 dell'art. 2426 c.c. In concreto detti beni sono completamente ammortizzati nell'esercizio di acquisto.

I costi di manutenzione e riparazione che hanno natura ordinaria vengono spesati.

Per gli investimenti effettuati nel corso dell'anno gli ammortamenti sono ridotti del 50% in quanto i beni sono utilizzati mediamente solo per parte dell'anno.

Le aliquote applicate sono riepilogate nel seguito:

Box e negozi: 3%

Altri beni:

- macchinari vari e macchine elettroniche: 20%;
- mobili e arredi: 12%;
- impianti d'allarme, di ripresa fotografica e televisiva 30%.

Si segnala che le immobilizzazioni in corso e acconti riguardano solo i cantieri non ultimati e non anche quelli in attesa del collaudo finale ma già assegnati e capitalizzati.

Ammortamento beni gratuitamente devolvibili

I beni immobili costruiti su terreni di proprietà di terzi, nel nostro caso esclusivamente di proprietà comunale, che devono essere consegnati al Comune concedente in perfetta efficienza al termine della concessione, sono iscritti nelle immobilizzazioni materiali (fabbricati) in conformità alle norme che disciplinano la contabilità degli enti operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica anziché fra gli altri beni come previsto dal principio contabile n. 24.

A fronte dell'iscrizione in bilancio come immobilizzazioni dei costi sostenuti per la costruzione ed eventuali oneri per la manutenzione straordinaria, vi è l'iscrizione, in diminuzione delle stesse nell'Attivo Patrimoniale anziché tra i fondi rischi ed oneri del Passivo Patrimoniale, del Fondo ammortamento beni gratuitamente devolvibili le cui caratteristiche sono:

- quote annue costanti;
- ammontare determinato dividendo il costo dei beni per il numero degli anni di durata della concessione;
- in caso di modifica della durata della concessione le quote di ammortamento sono proporzionalmente ridotte o aumentate a partire dall'esercizio in cui la modifica è divenuta operativa;
- in caso di incremento o decremento del costo dei beni in relazione ad ampliamenti o ammodernamenti, la quota di ammortamento viene modificata a partire dall'esercizio in cui si è verificata la situazione, in misura pari al relativo ammontare diviso il numero di anni residui di durata della concessione.
- il contributo pubblico ricevuto (100%) per l'edificazione è ripartito, con la tecnica del risconto passivo, per la durata del periodo d'ammortamento.

Immobilizzazioni finanziarie

I crediti verso altri, compresi nelle immobilizzazioni finanziarie, sono composti in massima parte dalle rate dei mutui concessi agli acquirenti dei nostri alloggi ai sensi della Legge 560/1993 garantiti da ipoteca e dai depositi cauzionali a garanzia contratti utenze diverse.

Le partecipazioni sono iscritte al valore di acquisto o di sottoscrizione.

Crediti e debiti

I crediti sono esposti al valore nominale, rettificato dall'accantonamento per rischi su crediti di importo calcolato nella misura che si ritiene idonea a rappresentare il presumibile valore di realizzo.

I debiti sono rilevati al valore nominale.

I crediti e i debiti sono tutti contabilizzati in Euro in quanto non ne esistono in valuta estera.

Sono comprese le "imposte anticipate", riferite sia all'IRES che all'IRAP, per l'iscrizione della fiscalità differita attinente alla svalutazione dei crediti, all'accantonamento per lavori di manutenzione da effettuare sugli stabili e al fondo rischi per attività contenziosa, importi fiscalmente deducibili in futuro.

L'Azienda ha proceduto al calcolo delle imposte anticipate in quanto i piani aziendali consentono con ragionevole certezza di prevedere in futuro redditi fiscali imponibili negli anni in cui si riverseranno le differenze temporanee d'imposta.

Ratei e risconti

Sono determinati secondo il criterio della competenza economica e temporale in applicazione del principio di correlazione dei costi e dei ricavi in ragione d'esercizio, principio per altro adottato per la contabilizzazione di tutti i proventi e gli oneri.

Rimanenze di magazzino

Sono rappresentate da interventi in corso d'esecuzione per la realizzazione di alloggi destinati alla vendita e sono stati iscritti in base all'avanzamento degli stessi alla chiusura dell'esercizio con riferimento ai corrispondenti "Certificati di pagamento" che comprendono SAL, spese tecniche, urbanizzazioni ecc. I valori iscritti sono inferiori ai valori di mercato.

Fondi per rischi ed oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti d'esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Gli stanziamenti effettuati nell'esercizio ed in quelli precedenti sono stati attentamente valutati in seguito a quanto consigliato dai legali di fiducia dell'Azienda che curano i contenziosi in essere o potenziali.

Fondo per imposte, anche differite

Le imposte differite sono determinate tenuto conto dell'effetto fiscale connesso alle differenze temporanee dei componenti positivi di reddito rilevati contabilmente e fiscalmente rinviati in esercizi futuri, al termine dell'esercizio in corso non esistono imposte differite in quanto l'effetto per la rateizzazione della tassazione, ripartita in quinti, dell'IRAP sui contributi in conto capitale dell'anno 2007 si è azzerato per effetto del riversamento nell'anno 2011.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si dovrebbe corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data e comprende le quote versate alla Tesoreria INPS, inoltre alcune quote sono versate alla previdenza complementare a cui risultano iscritti alcuni dipendenti.

Imposte

Le imposte dell'esercizio sono determinate in applicazione alla vigente normativa.

L'imposta sul reddito delle società è stata determinata con l'applicazione dell'aliquota ridotta al 50% prevista dall'art.6, comma 1, lettera c bis), DPR 601/1973, mentre per l'IRAP è stata applicata l'aliquota e le norme in vigore per le società commerciali.

I crediti per imposte sono classificati, al netto degli acconti versati e delle ritenute subite, nella voce Crediti o Debiti Tributari. A fine esercizio risulta un saldo a credito per IVA di Euro 82.806 e saldi a debito per IRES di Euro 211.990 e per IRAP di Euro 4.571.

Le imposte rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente riguardo a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

Il calcolo della fiscalità differita e anticipata esistente al 31/12/2012 è stato effettuato utilizzando le aliquote previste per gli esercizi in cui le differenze temporanee si riverseranno.

La tassazione sul reddito dei fabbricati locati a canone sociale è calcolata ex art. 185 TUIR (regime legale di determinazione del canone – reddito imponibile determinato in misura pari al canone di locazione ridotta del 15% anche se d'importo inferiore alla rendita catastale).

Riconoscimento di ricavi e costi

Sono esposti in bilancio secondo i principi della competenza e della prudenza con rilevazione dei relativi ratei e risconti.

I ricavi ed i proventi sono indicati al netto di resi, abbuoni, revisioni, e delle imposte direttamente connesse con la prestazione dei servizi.

I costi ed oneri sono imputati in bilancio secondo criteri analoghi a quelli di riconoscimento dei ricavi.

Conti d'ordine

Sono esposti al valore nominale, tenendo conto degli impegni e dei rischi in essere alla chiusura dell'esercizio.

Sono riferibili essenzialmente agli stabili in gestione, ai fondi della gestione speciale per finanziamento interventi edilizi, alle cauzioni ad altre imprese (sono rappresentate da fidejussioni da imprese assicurative rilasciate nei confronti di Regione Lombardia e Comuni a garanzia di parte dei finanziamenti per interventi costruttivi).

Dati sull'occupazione

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Organico	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Dirigenti	4	4	0
Impiegati	57	57	0
Operai	0	0	0
Altri	0	0	0
	61	61	0

A fine esercizio il numero complessivo dei dipendenti dell'ALER era pari a n. 61 unità (di cui n. 7 a tempo parziale).

La forza lavoro, mediamente occupata nell'anno, è calcolata secondo i seguenti criteri:

- ciascuna unità di personale che ha prestato servizio per tutto l'anno è quantificata in 1 anno/persona;
- ciascuna unità di personale assunta o cessata nel corso dell'anno è quantificata in base alla percentuale dell'anno di presenza in servizio (esempio tre mesi = 0,25 anno/persona);
- ciascuna unità di personale a tempo parziale è quantificata in base alla percentuale di presenza per la tipologia part-time concesso;

ed è stata pari a 58,24 persone (di cui 3,74 complessivi assenti per maternità, aspettativa, malattia prolungata, benefici Legge 104/1992) rispetto a n. 57,27 persone dell'anno precedente

Il contratto nazionale di lavoro applicato agli impiegati è il CCNL FEDERCASA, il contratto applicato alla sfera dirigenziale è il CCNL CISPEL per dirigenti delle imprese dei servizi

pubblici locali.

PARTE B – INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

A) Crediti per versamenti ancora dovuti

Data la natura pubblica dell'Azienda, non esistono crediti di siffatta specie.

B) Immobilizzazioni

BI. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
10.155	21.705	(11.550)

Il prospetto riepilogativo è il seguente:

Descrizione Costi	Valore 31/12/2011	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2012
Diritti d'utilizzazione delle opere dell'ingegno	21.705	4.649		(16.199)	10.155
Altre immobilizzazioni	0				0
TOTALE	21.705	4.649		(16.199)	10.155

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

Il costo storico al termine dell'anno è così composto:

Descrizione Costi	Costo storico	Fondo amm.to	Rivalutaz.	Svalutaz.	Valore netto
Diritti d'utilizzazione delle opere dell'ingegno	271.905	(261.750)	0	0	10.155
Altre immobilizzazioni	0	0	0	0	0
TOTALE	271.905	(261.750)	0	0	10.155

BII. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
----------------------------	----------------------------	-------------------

166.518.612

156.879.360

9.639.252

Terreni e Fabbricati

Descrizione	Importo
Costo storico	155.159.535
Ammortamenti esercizi precedenti	(13.958.616)
Saldo al 31/12/2011	141.200.919
Acquisizione dell'esercizio	2.479.629
Decrementi dell'esercizio (215.111 – fondo amm.to 33.369)	(181.743)
Ammortamenti dell'esercizio	(1.042.907)
Saldo al 31/12/2012	142.455.898

Immobilizzazione materiali	Valore lordo	Fondo amm.to	Valore netto
Valore aree dei fabbricati civili in diritto proprietà	10.803.398	0	10.803.398
Fabbricati strumentali	4.785.287	(569.905)	4.215.382
<i>di cui area</i>	<i>794.209</i>	<i>(17.763)</i>	
Fabbricati civili	141.260.131	(14.309.533)	126.950.598
<i>in diritto di proprietà</i>	<i>60.002.772</i>	<i>0</i>	<i>60.002.772</i>
<i>in diritto di superficie</i>	<i>81.257.359</i>	<i>(14.309.533)</i>	<i>66.947.826</i>
Sede	575.236	(88.716)	486.520
<i>area</i>	<i>25.870</i>	<i>(4.683)</i>	<i>21.187</i>
<i>uffici</i>	<i>549.366</i>	<i>(84.033)</i>	<i>465.333</i>
			0
	157.424.052	(14.968.154)	142.455.898

Le acquisizioni sono costituite dai costi sostenuti nell'esercizio e nei precedenti per lavori di:

- nuova costruzione:
(Sarnico via Monte Grappa – canone moderato) (*di cui area 50.000*) €2.205.980
 - manutenzione straordinaria per partizioni esterne, rifacimento asfalti, abbattimento barriere architettoniche (ascensori), sostituzione infissi in
 - immobili in proprietà € 182.225
 - immobili in diritto di superficie € 91.424
- € 273.649
€ 2.479.629

I decrementi sono costituiti dalla vendita di n.15 alloggi in base alla L.R. 27/2009.

Gli ammortamenti tecnici dell'esercizio sono stati calcolati per Euro 16.481 sugli immobili di proprietà adibiti a sede aziendale e per Euro 112.508 sulle unità immobiliari in proprietà, diverse da abitazione quali box e negozi; il fondo ammortamento alla fine dell'esercizio ammonta ad Euro 658.621. Come precisato nel paragrafo relativo ai criteri di valutazione, l'ammortamento tecnico degli immobili in questione è stato effettuato escludendo il valore delle aree sulle quali insistono gli stessi.

L'ammortamento finanziario, calcolato sugli alloggi e sulle unità diverse da abitazione, è calcolato sulla base della durata della convenzione ed ammonta ad Euro 913.918. Il fondo ammortamento finanziario è portato in diretta diminuzione del valore degli immobili costruiti in diritto di superficie, nell'esercizio 2012 è stato diminuito di Euro 33.369 per effetto della vendita di unità immobiliari di cui alla L.R. 27/2009 e pertanto ammonta a Euro 14.309.532

Gli stabili iscritti in patrimonio sono stati rivalutati ai sensi della Legge 11/2/52 n. 74 per Euro 269.102 (contropartita – Riserve di rivalutazione – nel patrimonio netto).

Altri beni

Descrizione	Importo
Costo storico	765.909
Ammortamenti esercizi precedenti	(620.788)
Saldo al 31/12/2011	145.121
Acquisizione dell'esercizio	15.262
Cessioni dell'esercizio (4.985 – fondo amm.to 4.985)	0
Ammortamenti dell'esercizio	(41.906)
Saldo al 31/12/2012	118.477

Immobilizzazioni in corso e acconti

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2011	15.533.320
Incremento dell'esercizio	9.910.927
Decrementi	1.500.010
Saldo al 31/12/2012	23.944.237

Gli interventi costruttivi di risanamento e di ristrutturazione in corso sono stati iscritti al costo. Le immobilizzazioni in corso includono esclusivamente i cantieri in corso al 31 dicembre 2012 di seguito elencati:

Conto	Descrizione	Saldo finale
	FINANZIATI CON CESSIONI L. 560/93	9.473.889
1205130016	BG-Q.RE AUTOSTRADA	5.223.408
1205130017	BG B.GO PALAZZO	2.174.552
1205130029	BG B.GO PALAZZO 1° E 2° LOTTO SOCIALE	1.408.633
1205130031	BG MANUTENZIONE STRAORDINARIA VIA ROVELLI	103.000
1205130032	ROMANO DI LOMBARDIA VIA CUCCHI	564.296
	INTERVENTI COSTRUTTIVI - MEZZI PROPRI	9.848.921
1205140023	ROMANO di LOMBARDIA V. CUCCHI	5.392.999
1205140025	BG Piazzale AQUILEIA	140.824
1205140026	BG BORGO PALAZZO	4.315.098
	INTERVENTI COSTRUTTIVI FONDI L.R. 27/2009 VENDITE	1.923.744
1205150003	INTEGRAZIONE BG AUTOSTRADA V. CARNOVALI FONDI L.R. 27 VENDITA (rimborso relativo a transazione definitiva con Impresa Emini Spa – polizza fidejussoria n. 1634882)	-228.640
1205150004	BG BORGO PALAZZO	1.721.579
1205150005	MANUTENZIONE FABBRICATI ALER IN CONDOMINIO	430.805
	INTERVENTI DI RECUPERO DI EDILIZIA SOVVENZIONATA L.513/77	1.519.265
1205210011	MAN. STR. PARTIZ. EST. XI TRANCHE BG	412.252
1205210013	MAN. STR. PARTIZ. EST. XII TRANCHE BG	72.693
1205210014	BG PIAZZALE AQUILEIA	1.034.320
	INTERVENTI COSTRUTTIVIFONDI REGIONE LOMBARDIA P.R.E.R.P.	1.178.418
1205220001	BG BORGO PALAZZO 1° E 2° LOTTO FONDI REGIONE	1.178.418
	TOTALE	23.944.237

Questi cantieri si riferiscono ad immobili patrimonio locati o ad immobili in costruzione che verranno locati, e i lavori di manutenzione sono straordinari in quanto incrementativi e non ricorrenti.

I lavori in corso d'esecuzione sono iscritti in base al criterio dello stato d'avanzamento: i costi sono riconosciuti e imputati in funzione dell'avanzamento effettivo dei lavori.

Si segnala che non sono state effettuate nel presente esercizio rivalutazioni o svalutazioni.

I decrementi derivano

dalla patrimonializzazione dell'intervento di

- nuova costruzione in Sarnico via Monte Grappa (Euro 1.187.513), manutenzione straordinaria
- rifacimento asfalti III tranche L.513/77 (Euro 234.725).
- per annullamento quota capitalizzata per attività progettuali del pensionato studentesco (delibera C.d'A. n. 34 del 22 aprile 2013) (Euro 77.772)

BIII. Immobilizzazioni Finanziarie

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
121.402	175.316	(53.916)

Il saldo delle immobilizzazioni finanziarie è costituito per Euro **12.329** da partecipazioni in altre imprese:

- n°621 Azioni UBI BANCA valorizzate al costo d'acquisto, Euro 1.407, che è inferiore alla quotazione di borsa del 2° semestre 2012
- Quote Edilizia Popolare Euro 452
- Quote Azioni Gesospel/Confservizi e Previdenza Euro 3.100
- Quote C.L.S. (Cispel Lombardia Servizi Srl) Euro 7.370

e per Euro 109.073 dalla voce "Crediti", come di seguito dettagliata:

Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Cauzioni a garanzia contratti diversi (energia elettrica –telefono –acqua - gas)	16.031	6.073	(6.784)	15.320
Crediti da alienazioni L.560/93	154.326		(60.573)	93.753
Totale	170.357	6.073	(67.357)	109.073

C) ATTIVO CIRCOLANTE

CI. Rimanenze

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
4.310.246	5.218.115	(907.869)
Descrizione	31/12/2012	31/12/2011
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati:		
costruzioni in corso destinate alla vendita	1.773.247	3.176.443

4) Prodotti finiti e merci:		
costruzioni ultimate destinate alla vendita	2.536.999	2.041.672
Totale	4.310.246	5.218.115

- Valore contabile delle costruzioni in corso destinate alla vendita:

- Calvenzano	Euro 673.073
- Ghisalba V. Borsellino	Euro 423.363
- Stezzano P.P. Tartaruga	<u>Euro 676.811</u>
	Euro 1.773.247
- Valore contabile delle costruzioni ultimate destinate alla vendita:

- Treviglio V. Peschiera	Euro 624.401
- Calusco - P.L. Capora	<u>Euro 1.912.598</u>
	Euro 2.536.999

Rispetto all'esercizio precedente si rilevano variazioni nei saldi contabili delle nuove costruzioni destinate alla vendita per effetto dei lavori in corso e la diminuzione, tra i fabbricati ultimati, riferita al fabbricato di Calusco d'Adda per la vendita di n. 1 alloggio e n. 1 autorimessa, e riferita al fabbricato di Treviglio via Peschiera per la vendita di n. 6 alloggi e n. 6 autorimesse.

CII. Crediti

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
6.532.591	6.630.150	(97.559)

I crediti sono tutti di origine nazionale.

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	3.866.245			3.866.245
Verso imprese controllate				
Verso imprese collegate				
Verso controllanti				
Per crediti tributari	82.806	43.224		126.030
Per imposte anticipate	314.755	213.918		528.673
Verso altri	1.840.020	171.623		2.011.643
Saldo al 31/12/2012	6.103.826	428.765		6.532.591

Crediti verso clienti ed utenti

I crediti verso clienti ed utenti ammontano ad Euro 3.866.245 e sono iscritti al netto del Fondo Svalutazione Crediti di Euro 2.883.714.

La composizione del saldo è la seguente:

Crediti per canoni di locazione e rimborsi spese da inquilini in:	6.325.612
- alloggi di proprietà ALER e Demanio	5.850.395

- alloggi comunali in gestione 475.217

Cambiali attive 6.784

Crediti verso clienti (amministrazioni condominiali, rimborso spese di manutenzione, comprende Euro 169.462 di fatture da emettere) **417.563**

Totale 6.749.959

Fondo svalutazione crediti **(2.883.714)**

Saldo Netto 3.866.245

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986 e s.m.	Totale
Saldo al 31/12/2011	2.599.110	37.653	2.636.763
Utilizzo nell'esercizio	(31.810)	(37.653)	(69.463)
Accantonamento esercizio	274.311	42.103	316.414
Saldo al 31/12/2012	2.841.611	42.103	2.883.714

Con delibera del Consiglio d'Amministrazione n° 190 /2012 sono stati dichiarati inesigibili i crediti per l'importo complessivo di Euro 69.463 in quanto dopo aver esperito tutte le azioni possibili si è nella pratica impossibilità di riscuotere i crediti vantati e ciò per vari motivi, quali ad esempio:

- irreperibilità;
- rinuncia all'eredità;
- non esistenza in vita di congiunti;
- esiguità del debito rispetto al costo della pratica di recupero;
- disagio socio-assistenziale.

L'ammontare del fondo è ritenuto congruo. I crediti verso gli inquilini cessati, considerati esigibili entro 12 mesi, ammontano a Euro 2.427.804 ed essendo di difficile esazione sono coperti con l'accantonamento al fondo svalutazione crediti fino all'importo di Euro 2.240.330, e pertanto non risultano esposti in bilancio, risultano invece esposti in bilancio solo nell'importo di Euro 187.474 maturati nell'ultimo semestre dell'esercizio 2012.

Il peso della morosità evidenzia che il rapporto tra insolvenze e ricavi totali da canoni è passato da 7,69% dell'esercizio 2011 a 8,00% dell'esercizio 2012

Gli altri crediti sono così costituiti:

Crediti tributari

ammontano a Euro 126.030 e sono costituiti da:

credito IVA per Euro 82.806;

credito per istanza di rimborso IRES per mancata deduzione dell'IRAP relativa alle spese per il personale dipendente e assimilato per gli anni dal 2007 al 2011 per Euro 43.224. (Decreto Legge 201/2011).

Crediti per imposte anticipate

ammontano a Euro 528.673 determinate dall'effetto fiscale connesso alle differenze temporanee dei componenti positivi di reddito rilevati contabilmente e fiscalmente rinviati in esercizi futuri, il bilancio al 31 dicembre 2012 evidenzia componenti negativi di reddito a tassazione anticipata (accantonamenti al fondo svalutazione crediti, eccedenti i limiti fiscali consentiti, al fondo rischi per attività contenziosa e fondi manutenzione recupero e sviluppo patrimonio L.R. 27/2009) relativamente ai quali vi sono imposte differite attive per Euro **528.673** (Euro 365.043 per IRES e Euro 163.630 per IRAP).

Altri crediti

I crediti verso altri ammontano a Euro **2.011.643** sono costituiti da:

<i>Entro 12 mesi</i>	1.840.020
<i>Oltre 12 mesi</i>	171.623
I primi sono costituiti da	
Crediti diversi	1.304.604
- crediti per spese reversibili al 31 dicembre 2012 da emettere a inquilini di alloggi in condomini;	1.269.903
- anticipazioni varie (comuni per indennità espropri-dep.cauzionali)	22.463
- anticipazione bollette acqua per c/impresa Valcantieri	838
- crediti vs. enti previdenziali e assistenziali (contributi INPDAP)	11.400
Crediti verso Amministrazioni Comunali per gestione alloggi comunali e varie	129.362
Crediti verso INPS conto TFR - Fondo Tesoreria	
rappresentano la parte del TFR trasferita alla Tesoreria INPS	406.054
I crediti oltre i 12 mesi sono invece rappresentati da:	
Crediti verso enti mutuatari (Cassa depositi e prestiti) per somme da erogare	171.623

CIII. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
6.688.988	8.893.218	(2.204.230)

Crediti ex gestione speciale

Riguardano il deposito vincolato ed infruttifero presso la Banca d'Italia dei fondi derivanti dalle vendite di unità immobiliari effettuate ai sensi della legge 560/93 e in attesa di utilizzo.

Tale attività pur avendo natura di disponibilità liquide è classificata tra le: "Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni" in quanto l'Aler ha la titolarità ma non la disponibilità, soggetta ad autorizzazione regionale.

CIV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
14.027.048	11.284.657	2.742.391

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide (comprende l'importo di Euro 4.300.000 anticipato dalla Regione Lombardia per l'attuazione dell'"accordo di programma riqualificazione area Zingonia") e l'esistenza di contanti e di valori alla data di chiusura dell'esercizio, le giacenze sul conto corrente bancario sono fruttifere di interessi al tasso ufficiale di riferimento fissato dalla Banca Centrale Europea e aumentato di 0.31 punti percentuali come da convenzione per la gestione del servizio cassa stipulata con la Banca Popolare di Sondrio.

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011
Depositi bancari e postali	14.024.197	11.281.230
Denaro e altri valori in cassa	2.851	3.427

D. Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
101.310	139.728	(38.418)

I risconti attivi ammontano a Euro 101.310 e comprendono:

- spese condominiali a carico Aler per alloggi in condominio per Euro 96.425;
- canoni di manutenzione per Euro 4.885.

A) Patrimonio Netto

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
94.625.144	89.990.153	4.634.991

Le variazioni intervenute nelle voci di patrimonio netto nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 sono riportate nel seguente prospetto:

DESCRIZIONE	AL 31/12/2011	INCREMENTI	DECREMENTI	AL 31/12/2012
Capitale di dotazione	99.874	0	0	99.874
Riserve di rivalutazione L.74/1952	269.102	0	0	269.102
Fondo riserva legale	228.564	40.497	0	269.061
Riserve statutarie e regolamentari	1.377.634	109.444	0	1.487.078
Altre riserve (riserva contributi)	75.831.159	5.006.534	(1.803.131)	79.034.562
Utile o perdite portate a nuovo (riserva straordinaria)	11.373.888	659.991	(5.591)	12.028.288
Utile o perdita esercizio	809.932	1.437.179	(809.932)	1.437.179
TOTALE	89.990.153	7.253.645	(2.618.654)	94.625.144

Sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

- incremento dell'"Utile o perdite portate a nuovo" per destinazione dell'utile dell'esercizio precedente;
- variazione della riserva contributi in conto capitale art. 88 T.U.: incrementi per i finanziamenti ricevuti per l'attività edilizia.

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	99.874	99.053	83.444.289	2.590.225	86.233.441
Destinazione del risultato dell'esercizio			0	0	0
- altre destinazioni		129.511	2.460.714	(2.590.225)	0
Altre variazioni (variazioni contr.c/capitale)			2.946.780	0	2.946.780
Risultato dell'esercizio precedente			0	809.932	809.932

Alla chiusura dell'esercizio precedente	99.874	228.564	88.851.783	809.932	89.990.153
Destinazione del risultato dell'esercizio		0	0	0	0
- altre destinazioni		40.497	769.435	(809.932)	0
Altre variazioni			3.197.812		3.197.812
Risultato dell'esercizio corrente				1.437.179	1.437.179
Alla chiusura dell'esercizio corrente	99.874	269.061	92.819.030	1.437.179	94.625.144

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei tre es. prec. per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. nei tre es. prec. per altre ragioni
Capitale	99.874		0	0	0
Riserve di rivalutazione L.74/1952	269.102	A/B	269.102	0	0
Riserva legale	269.061	A/B	269.061	0	0
Riserve statutarie	1.487.078	A/B	1.487.078	0	0
Altre riserve	79.034.561	A/B	79.034.561	0	0
Utili portati a nuovo (riserva straordinaria)	12.028.288	A/B	12.028.288	0	0
Utile dell'esercizio	1437.179	A/B	1.437.179	0	0
Totale	94.625.143		94.525.269	0	0

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

a) Composizione della voce Riserve di rivalutazione

Riserve	Rivalutazione monetarie	Rivalutazione non monetarie
L.11/2/1952 n. 74	269.102	0

b) Composizione della voce Riserve statutarie

Riserve	Importo
Riserva statutaria ordinaria	2.239
Riserva statutaria straordinaria	0
Riserva per nuovi interventi	19.530
Riserva straordinaria vendite L.R. 27/2009	1.455.309
Totale	1.487.078

c) Trattamento fiscale delle altre riserve così costituite:

Riserve in sospensione d'imposta	Importo
Riserva contributi Stato e altri enti (ante 1992) esenti	1.640.233
Riserva contributi 1993/1997 tassati al 50%	7.969.861
Riserva contributi tassati	66.151.175
Riserva contributi (finanziamenti art. 88 TUIR)	3.243.098
Riserva fondo pensione L.124/93 e L. 335/95	30.194
Riserva di rivalutazione legge. 74/1952	269.102
(tutti i beni rivalutati sono ancora nel patrimonio aziendale)	

Totale	79.303.663
Riserve di utili	
	Importo
Utili portati a nuovo (riserva straordinaria)	12.028.289
Riserva statutaria	1.487.078
Riserva legale	269.061
Totale	13.784.428
Riserve di capitale	
	Importo
Capitale sociale derivante da versamento dei soci	99.874

B) Fondi per rischi e oneri

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
4.869.223	5.453.270	(584.047)

Includono gli accantonamenti relativi a debiti di natura determinata, di esistenza certa, dei quali alla chiusura dell'esercizio risulta indeterminata la data di manifestazione.

Il saldo alla data di chiusura dell'esercizio è di Euro 4.869.223 di seguito dettagliato:

Fondi per imposte

La voce rappresenta l'importo accantonato per accertamenti relativi all'Imposta Municipale Unica di Euro 470.000 di cui 320.000 già utilizzati per il versamento integrativo al Comune di Bergamo effettuato in data 17 aprile 2013.

Altri Fondi

La voce "altri fondi", al 31/12/2012, pari a Euro 4.399.223 risulta così composta:

- "Fondo contributo Cassiere per servizio Tesoreria", pari ad Euro 203.592 riguarda il contributo erogato dalla Banca Tesoriere (Banca Popolare di Sondrio) per attività istituzionali.
- "Fondo rischi per attività contenziosa" pari ad Euro 312.000 rappresentato da:
 - Euro 162.000 per rischio soccombenza causa Aler/Manzoni;
 - Euro 150.000 per rischio relativo alla causa ALER/Imprima Costruzioni srl.
- "Fondo rischi per cause legali in corso", pari ad Euro 39.434, stanziato negli esercizi precedenti e adeguato in questo esercizio a fronte di pratiche riguardanti controversie legali diverse.
- "Fondo 2010 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009", pari a Euro 767.516. L'importo accantonato al 31/12/2011 ammontava a Euro 1.219.974 nel corso dell'anno 2012 è stato utilizzato l'importo di Euro 452.458, pertanto il valore al termine dell'esercizio 2012 ammonta a Euro 767.516.
- "Fondo 2011 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009", pari a Euro 2.146.619. L'importo accantonato al 31/12/2011 ammontava a Euro 2.389.231 nel corso dell'anno 2012 è stato utilizzato l'importo di Euro 242.612, pertanto il valore al termine dell'esercizio 2012 ammonta a Euro 2.146.619.

- “Fondo 2012 per manutenzione recupero, sviluppo patrimonio L.R. 27/2009”, pari a Euro 930.062. L’importo accantonato al 31/12/2012 ammonta a Euro 1.052.958 nel corso dell’anno 2012 è stato utilizzato l’importo di Euro 122.896, pertanto il valore al termine dell’esercizio 2012 ammonta a Euro 930.062.

Descrizione	31/12/2011	INCREMENTI	DECREMENTI	31/12/2012
Fondo contribuito Cassiere per servizio Tesoreria	191.592	12.000		203.592
Fondo spese per rischi legali in corso	67.802	2.015	(30.383)	39.434
Fondo rischi per attività contenziosa	1.212.000		(900.000)	312.000
Fondo 2008 manutenzione L.R.27/2009	357.396		(357.396)	0
Fondo 2009 manutenzione L.R.27/2009	15.276		(15.276)	0
Fondo 2010 manutenzione L.R.27/2009	1.219.974		(452.458)	767.516
Fondo 2011 manutenzione L.R.27/2009	2.389.231		(242.612)	2.146.619
Fondo 2012 manutenzione L.R.27/2009		1.052.958	(122.896)	930.062
TOTALE	5.453.271	1.066.973	(2.121.021)	4.399.223

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
1.322.448	1.248.571	73.877
Valore TFR al 31/12/2011		912.162
Accantonamento dell’esercizio		129.507
Rivalutazione netta dell’esercizio		26.331
Utilizzo nell’esercizio		
- per liquidazioni /anticipazioni corrisposte		(22.414)
- per devoluzione ai Fondi Pensione		(62.043)
- per versamenti a Tesoreria INPS		(67.149)
TFR c/o datore di lavoro		916.394
Il TFR accantonato presso la Tesoreria INPS è così costituito:		406.054
- quota al 31 dicembre 2011	336.409	
- rivalutazione netta 2012	9.730	
- quota 2012	67.149	
- liquidazioni corrisposte	(7.234)	
Saldo al 31/12/2012		1.322.448

D) Debiti

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
29.642.074	24.752.107	4.889.967

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso banche – Mutui quota capitale residua (Cassa Depositi e Prestiti- BIIS)	67.601	1.153.324	5.634.688	6.855.613
Acconti	101.122			101.122
Debiti verso fornitori	5.895.725			5.895.725
Debiti verso imprese controllate				
Debiti verso imprese collegate				
Debiti verso controllanti				
Debiti tributari	216.561			216.561
Debiti verso istituti di previdenza	71.959			71.959
Altri debiti	15.622.393	878.701		16.501.094
Arrotondamento				
Saldo al 31/12/2012	21.975.361	2.032.025	5.634.688	29.642.074

Debiti verso banche (Mutui)

Al 31 dicembre 2012 sono così suddivisi:

Mutui (quota capitale residua)	6.855.613
(Cassa Depositi e Prestiti)	33.555
(Banca Investimenti Innovazione e Sviluppo – Gruppo Banca Intesa)	6.822.058

La quota capitale relativa ai mutui garantiti da ipoteca ammonta ad Euro 1.822.558 per il fabbricato sito in Calusco d'Adda, ed Euro 549.500 per il fabbricato sito in Trescore Balneario.

Acconti da clienti

L'importo di Euro **101.122** riguarda la quota anticipata da clienti per acquisto unità immobiliari in Castione della Presolana.

Debiti verso Fornitori

Ammontano a Euro **5.895.725** e il saldo comprende anche le fatture da ricevere (Euro **402.530**); la natura del debito in esame è riconducibile a forniture derivanti dai contratti di somministrazione (energia elettrica, acqua, riscaldamento ecc.), a lavori di manutenzione degli alloggi, nonché a fatture per prestazioni di servizi con scadenza nell'anno 2012.

Debiti Tributari

Ammontano a Euro **196.357** e rappresentano il debito verso l'erario per il saldo delle imposte sul reddito dell'esercizio (IRAP) pari a Euro **4.571** (IRES) pari a Euro **191.786**.

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Il saldo al 31 dicembre 2012, di Euro **71.959**, è costituito da contributi a carico azienda per benefici contrattuali liquidati sulle pensioni di ex dipendenti, sul premio di risultato e ferie non godute, di competenza dell'esercizio 2012 ma che verranno liquidati nel corso dell'esercizio 2013.

Altri Debiti

Ammontano a Euro **16.501.094** così suddivisi:

- depositi cauzionali ricevuti dagli inquilini all'atto della stipula del contratto di locazione (con scadenza oltre l'esercizio successivo)	878.701
- debiti verso Regione Lombardia per attuazione accordo di programma	4.300.000

riqualificazione area Zingonia		
- debiti verso inquilini per interessi fino al 2012 su depositi cauzionali (da liquidare)		188.618
- debiti verso il personale dipendente (accantonamento per premio di risultato, ferie non godute di competenza dell'esercizio 2012 ma che verranno liquidati nel corso dell'esercizio 2013)		266.413
- debiti vs. inquilini per conguaglio spese reversibili al 31 dicembre 2012		696.888
- debiti vs. comuni per fondo di manutenzione alloggi comunali		138.396
- debiti verso comuni, rappresentati dalle quote fatturate agli inquilini degli alloggi comunali in gestione ma non ancora riscossi		397.809
- debiti verso sindacati inquilini e assegnatari rappresentati dalle quote fatturate agli inquilini ma non ancora riscossi		13.557
- debiti verso inquilini per versamenti anonimi		119
- debiti per contributi vincolati in attesa di utilizzo (L.560/1993) (riguardano i contributi vincolati in attesa di utilizzo, derivanti dalle cessioni ex legge 560/93).		6.688.988
	Somma parziale	13.569.489
- debiti verso Enti Pubblici di riferimento trattasi di debiti verso Regione Lombardia (ex CER) per Gestione Speciale e si suddividono in:		2.931.605
- rientri per le destinazioni art. 25 legge 513/1977	2.162.765	
- rientri non vincolati per le destinazioni art. 25 legge 513/1977	673.262	
- rientri per le destinazioni della legge 560/1993 a scadere (rate mutuatari acquisto alloggi e box con pagamento rateale).	95.578	

E) Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
67.851.463	67.798.148	53.315

Si riferiscono a:

Ratei passivi:

Quote di spese condominiali a carico Aler di competenza dell'anno precedente 9.594

Risconti passivi:

Risconti passivi pluriennali per contributi dello Stato 67.808.032

Risconto passivo pluriennale diritto uso unità immobiliare al Comune di Castione della Presolana 33.837

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Sussistono, al 31/12/2012, risconti passivi aventi durata superiore a cinque anni per Euro 67.808.032 per contributi percepiti a fronte del valore netto dei fabbricati in diritto di superficie, oltre al diritto d'uso unità immobiliare per 30 anni (scadenza 2032) al Comune di Castione della Presolana. Il saldo è al netto del decremento contabilizzato a seguito dell'utilizzo a copertura dell'ammortamento finanziario, per Euro 912.554.

Conti d'ordine

I conti d'ordine ammontano a Euro **76.038.103** e sono costituiti:

Rischi assunti dall'impresa:

- Fidejussioni ad altre imprese (Regione Lombardia e Comuni)	2.653.642
- Garanzie reali (ipoteca su mutui Calusco d'Adda e Trescore Balneario)	3.725.000

Beni di terzi presso l'impresa (Contabilità speciale) 68.314.619

Banca d'Italia per finanziamenti ex CER	93.782
Fondi Legge 560/1993 L.513 e valore locativo	6.688.988
Fondi ex CER gestione speciale art.25 L.513 e valore locativo	1.672.578
Recuperi edilizi per conto dei Comuni	59.859.271
Altri conti d'ordine (annullamento crediti inesigibili)	1.344.842

PARTE C – INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
20.830.353	20.788.620	41.733

Il prospetto riepilogativo è il seguente:

Ricavi delle vendite e delle prestazioni		18.515.654
Ricavi delle vendite di unità immobiliari		1.230.348
Vendita alloggi in Calusco d'Adda	161.284	
Vendita alloggi in Treviglio via Peschiera	1.069.064	
Canoni di locazione		11.080.558
Alloggi in locazione (E.R.P.)	8.727.799	
Canoni locazione (sociale) opzione IVA	3.674	
Box e negozi	1.524.371	
Alloggi a canone concordato L.431/98	277.543	
Alloggi con canone "patti in deroga"	289.163	
Alloggi a enti non-profit o esclusi dall'ERP	110.384	
Canoni diversi	200	
Canone cond. 11 locaz. a canone libero 5%	79.413	
Canoni cond. 12 locaz. canone moderato	62.343	
Canoni locaz. moderato opzione IVA	5.668	
Rimborsi e proventi per amministrazione e manutenzione stabili		492.269
Corrispettivi diversi – compensi tecnici per interventi		45.000

costruttivi su delega**Corrispettivi per servizi a rimborso** **5.667.479****Variazione prodotti in corso di lavorazione e finiti (alloggi per la vendita)** **(907.869)***La variazione di Euro 907.869 è così costituita:*

- incremento per costruzioni in corso per la vendita (cantieri Calvenzano – Treviglio V. Peschiera – Stezzano) 193.901
- variazione fabbricati ultimati per la vendita:
cessione di n. 1 alloggi e n.1 box in Calusco d'Adda -1.101.770
cessione di n.6 alloggi e n.6 box in Treviglio

Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni **979.872***Compensi:*

- per interventi costruttivi* 621.444
- per interventi di risanamento e ristrutturazione* 95.000
- per manutenzione straordinaria* 263.428

I compensi tecnici riguardano la quota di compensi, calcolati percentualmente secondo le norme regionali applicabili, per la progettazione e direzione lavori dei cantieri in corso e costituiscono incremento di valore degli immobili per lavori interni.

Altri proventi e ricavi **2.242.696**

- Rimborsi e proventi diversi (rimb. assicurativi, delega istruttoria bandi comunali di assegnazione alloggi, ecc.)* 105.611
- Vendite unità immobiliari L.R. 27/2009* 1.154.083
- Rimborsi per gestione speciale* 14.185
- Rimborsi Stato per contributi in c/esercizio* 44.263
- Contributi sovvenzione servizio di cassa* 12.000
- Quota contributi c/ capitale (trattasi della quota contributi in c/capitale per le costruzioni in diritto di superficie calcolata con gli stessi criteri dell'ammortamento beni gratuitamente devolvibili)* 912.554

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
18.171.753	19.175.952	(1.004.199)

Il prospetto riepilogativo è il seguente:

Costi della produzione per materie prime, sussidiarie di consumo e di merci (Forniture e appalti per edilizia da vendere)	193.901
Costi per servizi	10.236.101
Costo del personale	2.814.954
Ammortamenti e svalutazioni	1.417.427
Accantonamenti per rischi	470.000
Altri accantonamenti	1.064.958
Oneri diversi di gestione	1.974.412

Le “**forniture e appalti per edilizia da vendere**” riguardano i costi dei cantieri in corso di costruzione degli stabili in vendita così costituiti:

- Calvenzano	Euro	4.176
- Treviglio Via Peschiera	Euro	189.455
- Stezzano P.P. Tartaruga	Euro	270

Costi per servizi

Spese generali	1.179.128
Spese di amministrazione stabili	1.171.622
Spese di manutenzione degli stabili	2.842.211
Spese per servizi a rimborso	4.879.948
Spese per interventi edilizi	163.192

Costo del personale

La voce costo del personale, che è pari a Euro **2.814.954**, rappresenta l'intera spesa per il personale dipendente - comprende anche il costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratto collettivo di lavoro.

Stipendi		2.031.299
<i>Retribuzioni</i>	<i>1.771.483</i>	
<i>Lavoro straordinario</i>	<i>16.238</i>	
<i>Premio produttività</i>	<i>189.091</i>	
<i>Premio produttività Dirigenti</i>	<i>54.487</i>	
Oneri sociali		619.383
Trattamento di fine rapporto		159.104
Altri costi del personale (accantonamento F.do pensione L.335/1995)		5.168

Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni sono pari a Euro **1.101.013** e sono così suddivise:

Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali		16.199
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali		1.084.814
<i>Ammortamento fabbricati commerciali di proprietà (escluso valore area)</i>	<i>112.508</i>	
<i>Ammortamento locali uso diretto (sede)</i>	<i>16.481</i>	
<i>Ammortamento altri beni materiali e impianti</i>	<i>12.106</i>	
<i>Ammortamenti mobili</i>	<i>8.586</i>	
<i>Ammortamenti macchine ordinarie per ufficio</i>	<i>21.215</i>	
<i>Ammortamento beni gratuitamente devolvibili (ammortamento finanziario coperto interamente dal contributo erogato per la realizzazione degli interventi in diritto di superficie utilizzando i relativi risconti passivi pluriennali)</i>	<i>913.918</i>	

La svalutazione dei crediti, in essere al 31 dicembre 2012 e compresi nell'attivo circolante è pari a **Euro 316.414** di cui Euro 274.311 per rischi su crediti verso utenti cessati, e Euro 42.103 calcolati sulla base delle insolvenze passate e contenuto nei limiti fiscali dell'0,50% dei crediti.

Accantonamenti per rischi

E' stato accantonato per accertamenti relativi all'Imposta Municipale Unica l'importo di Euro 470.000 di cui 320.000 già utilizzati per il versamento integrativo al Comune di Bergamo effettuato in data 17 aprile 2013.

Altri accantonamenti

La voce altri accantonamenti è pari a Euro 1.064.958 ed è così costituita:

Accantonamento Contributo cassiere (Banca popolare di Sondrio)	12.000
Accantonamento al fondo manutenzione L.R. 27/2009	1.052.958

Su quest'ultimo accantonamento sono state contabilizzate le imposte anticipate nella misura del 3,90% per IRAP, al momento dell'effettivo sostenimento della spesa verrà riconosciuta la deducibilità mediante rigiro delle imposte anticipate.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri di gestione ammontano ad Euro **1.974.412** così specificati dalla seguenti voci:

imposta di bollo e di registro (quota a carico Aler)	56.674
IMU	750.705
Altre imposte e tasse (consorzio di bonifica e tariffa igiene ambientale per uffici della sede)	117.755
IVA indetraibile pro-rata (non ripartibile)	1.049.044
Multe, ammende e sanzioni	234

Si rileva che la percentuale d'indetraibilità dell'IVA nell'anno 2012 è variata da 87% a 86%.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
(51.055)	61.451	(112.506)

Risultano composte nel seguente modo:

Altri proventi finanziari		144.733
<i>Crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie (quota interessi su cessioni L.560/93)</i>	4.541	
<i>Titoli iscritti nelle immobilizzazioni (dividendi UBI Banche)</i>	31	
<i>Interessi bancari e postali su c/c</i>	129.036	
<i>Interessi di mora su canoni e spese reversibili</i>	0	
<i>Altri interessi su crediti diversi</i>	11.125	
Oneri finanziari		(195.788)
<i>Altri (rimborso interessi legali su depositi cauzionali e interessi diversi)</i>	(32.371)	
<i>Spese bancarie e altri oneri collegati a operazioni finanziarie</i>	(51)	
<i>Quota interessi su pagamenti rateali cessioni ex Legge 560/1993 da versare all'ex CER</i>	(4.541)	
<i>Interessi su mutui</i>	(158.825)	

I “Proventi finanziari” presentano una diminuzione complessiva di Euro 51.814 risultante dalle seguenti variazioni:

- riduzione degli interessi sui crediti verso cessionari di alloggi Legge 560/1993 (- Euro 2.536);
- riduzione dividendi su azioni Banca Popolare Bergamo (- Euro 62);
- riduzione degli interessi attivi presso banche e posta (- Euro 60.273);
- incremento degli interessi attivi su crediti diversi (+ Euro 11.057).

Gli “oneri finanziari” presentano un incremento di Euro 60.691 risultante dalle seguenti variazioni:

- aumento degli interessi su mutui (+ Euro 44.159)
- riduzione interessi su altri debiti (- Euro 2.536) versamento interessi attivi su crediti verso cessionari alloggi Legge 560/1993)
- aumento degli interessi su depositi cauzionali e oneri diversi (+ Euro 19.068).

Gli interessi passivi sono interamente deducibili ai fini IRES in quanto il parametro di riferimento, il reddito operativo (ROL) aumentato degli ammortamenti, è capiente, mentre gli stessi sono sempre indeducibili ai fini IRAP.

E) Proventi ed oneri straordinari

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
244.818	126.293	118.525
Proventi straordinari		503.292
Oneri straordinari		(258.474)
Saldo al 31/12/2012		244.818

I proventi straordinari al 31 dicembre 2012 sono così costituiti:

- sopravvenienze attive/insussistenze passive Euro 346.871 così ripartite:
 - Euro 13.747 per insussistenza di oneri e spese
 - Euro 120.000 per transazione pratica legale con Imprese Leggeri Spa e Ediltorre Srl;
 - Euro 16.623 per rettifica premio di risultato 2011 e relativi contributi previdenziali;
 - Euro 52.497 per rimborso spese pratiche legali Eredi Lumina, Leggeri Spa e Ediltorre Srl
 - Euro 64.467 per IVA 2012 detraibile su costruzioni e recuperi edilizi con contributo;
 - Euro 33.549 per utilizzo fondo manutenzione L.R. 27/2009 per interventi patrimonializzati (installazione ascensori, partizioni esterne e rifacimento tetto);
 - Euro 43.224 credito per istanza di rimborso IRES per mancata deduzione dell’IRAP relativa alle spese per il personale dipendente e assimilato per gli anni dal 2007 al 2011 (Decreto Legge 201/2011);
 - Euro 2.764 per ricavi di competenza di anni precedenti (rimborso canoni manutenzione, bollettazione inquilini)
- riscatto diritto prelazione alloggi venduti con legge 513/1977 e 560/1993 Euro 156.421.

Gli oneri straordinari sono così costituiti:

- minusvalenza patrimoniale da cessione unità immobiliari ai sensi della L.R. 27/2009 Euro 5.472;
- Euro 96.581 di sopravvenienze passive/insussistenze attive così costituite:
 - Euro 77.772 per annullamento quota capitalizzata per attività progettuali del pensionato studentesco (delibera C.d'A. n. 34 del 22 aprile 2013);
 - Euro 4.059 adeguamento polizza fabbricati;
 - Euro 14.750 per costi di competenza di anni precedenti (bollettazione inquilini compenso componente organismo di vigilanza e insussistenze dell'attivo);
- Euro 156.421 per somme ricevute a titolo di rinuncia al diritto di prelazione per il riacquisto degli alloggi ceduti e da versare sul c/c dei fondi L.560/93 presso la Banca d'Italia;

Imposte sul reddito

	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
	1.415.184	990.481	424.703
Imposte	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
Imposte correnti:	1.279.302	1.086.893	192.409
IRES	1.037.886	850.048	187.838
IRAP	241.416	236.845	4.571
Imposte differite	0	68.881	(68.881)
IRES	0	27.292	(27.292)
IRAP	0	41.589	(41.589)
Imposte anticipate	135.882	(165.293)	301.175
IRES	94.306	(39.578)	133.884
IRAP	41.576	(125.715)	167.291

Nel seguito si espone la riconciliazione:

Determinazione dell'imponibile IRES

Descrizione	Valore	Imposte
Imponibile fiscale	7.548.244	
Onere fiscale teorico (13,75%)		1.037.886
Rigiò delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Imposte per utilizzo fondo rischi attività contenziosa	900.000	123.750
Imposte per utilizzo fondo svalutazione crediti	31.809	4.374
Imposte per controversie legali	28.368	3.901
Differenze temporanee dell'esercizio		
Imposte per accantonamenti (svalut.crediti-controversie legali)	(274.311)	(37.718)
IRES netta per l'esercizio	8.234.110	1.132.192

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Imponibile fiscale	6.190.162	
Onere fiscale teorico (3,90%)		241.416
Rigiò delle differenze temporanee da esercizi precedenti		

Imposte per utilizzo fondi (manutenzione e controversie legali)	1.219.004	47.540
Imposte per utilizzo fondo rischi attività contenziosa	900.000	35.100
Differenze temporanee dell'esercizio		
Imposte per accantonamento fondo manutenzione	(1.052.958)	(41.065)
IRAP netta per l'esercizio	7.256.208	282.992

L'imposta IRES è stata calcolata assoggettando il reddito fiscale all'aliquota del 13,75% (50% dell'aliquota ordinaria) così come previsto dall'art. 6, lettera c bis del DPR 601/73.

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice civile si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata.

Fiscalità differita/anticipata

Le imposte differite e anticipate iscritte in bilancio sono relative a differenze temporanee iscritte negli esercizi precedenti e nell'esercizio 2012 e la fiscalità differita/anticipata è stata calcolata con le aliquote in vigore, IRES 13,75% IRAP 3,9%.

PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI

Operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c.c. n° 22-bis).

Non vi sono parti correlate.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427 c.c. n° 22-ter)

Non vi sono accordi "fuori bilancio", ovvero accordi o altri atti, anche tra loro collegati i cui effetti non risultano dallo stato patrimoniale. L'Azienda non ha notizie di potenziali rischi non evidenziati in bilancio a cui potrebbe essere esposta e/o questioni che potrebbero generare benefici alla stessa.

Altre informazioni sul conto economico

Si è proceduto ad effettuare gli arrotondamenti ad euro interi nel bilancio procedendo alla quadratura extracontabile mediante la rilevazione di componenti straordinari e di una riserva da arrotondamenti euro, ove necessari, così come precisato dall'Agenzia dell'Entrate con la Circ. n. 106 punto 3 del 21 dicembre 2001, criterio ritenuto corretto dalla dottrina anche sotto l'aspetto civilistico.

Distribuzione per aree dell'utile di esercizio pari a Euro 1.540.338 che viene destinato nella misura del 5% pari a 71.859 a riserva legale, Euro 848.786 a fondo riserva per investimenti (Legge Regionale n. 27/2009) e Euro 516.534 alla "riserva utili o perdite portate a nuovo (riserva straordinaria)":

	2012	2011
Gestione stabili	1.015.188	1.422.143
Interventi edilizi	(470.785)	(596.946)
Altre gestioni	43.990	(124.709)
Vendite unità immobiliari L.R. 27/2009	848.786	109.444
Utile di esercizio	1.437.179	809.932

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi per indennità di carica spettanti agli Amministratori e ai membri del Collegio Sindacale (IVA indetraibile esclusa):

Qualifica	Compenso
Consiglio di Amministrazione	189.079
Collegio Sindacale	67.558
Rimborso spese viaggio e indennità kilomtrica	8.466

L'attività di revisione legale dei conti è attribuita alla società di revisione. Con delibera n. 203/2011 il Consiglio di Amministrazione ha approvato le risultanze della gara di appalto mediante procedura semplificata tramite la piattaforma regionale Sintel e affidato il servizio alla società Tickmark Spa (ora Ria Grant Thornton Spa) per il triennio 2011/2013 per un costo complessivo di Euro 37.200. La società di revisione non ha svolto l'attività di consulenza fiscale.

Con delibera n. 112/2009 del 31 agosto 2009 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il modello di organizzazione Gestione controllo in attuazione del D.lgs n. 231/01, la costituzione dell'organismo di vigilanza e la nomina dei componenti;

con delibera del 18 aprile 2012 il Consiglio di Amministrazione ha affidato l'incarico alla società C&RA con sede in Milano per l'aggiornamento del Modello di Organizzazione e Gestione alla luce dei reati introdotti dal Decreto Legislativo n. 38/2010;

con delibera n. 14/2012 del 23 gennaio 2012 il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'aggiornamento del Modello di Organizzazione e Gestione alla luce dei reati introdotti dal Decreto Legislativo n. 38/2010.

L'Azienda ha aggiornato nel mese di dicembre 2009, il "documento di valutazione dei rischi per sicurezza e igiene per i dipendenti" (D.Lgs. 81/2008 - tit. 1 - art. 28); il successivo aggiornamento è datato gennaio 2012.

Nel luglio 2011 è stato dato incarico all'Azienda Ospedaliera - Ospedali Riuniti di Bergamo di procedere alla "valutazione dello stress-lavoro correlato", documento prodotto nel maggio 2012.

Con delibera n° 21 del 18 febbraio 2008 il Consiglio di Amministrazione ha adottato il proprio piano per la sicurezza relativo alle unità abitative occupate abusivamente, ai sensi dell'art.6 comma 1 L.R. 27/2009. Nel corso dell'esercizio si è verificata una occupazione abusiva in data 13 febbraio 2012 e ancora in essere al 31 dicembre 2012.

L'Azienda non ha erogato importi per l'attuazione del piano in quanto l'azione preventiva messa in essere consistente nella sollecita riattazione delle unità rilasciate e la costante azione di sollecito presso le Amministrazioni Comunali per la veloce riassegnazione degli alloggi ha evitato eventuali occupazioni senza titolo.

Non esistono rapporti economici con società controllate e collegate.

Si riporta il dettaglio dei costi 2012 per consulenze suddivise per tipologia:

TIPO DI CONSULENZA	IMPORTO
Diverse per attività generali ALER	243.261
Spese tecniche per progettazioni e collaudi	67.295
Spese tecniche varie e di natura legale	59.299
Spese legali carico Aler	50.530
Spese legali – pratiche morosità carico inquilini	175.396
TOTALE (iva esclusa)	595.781

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Presidente
Ing. Arch. Narno Poli

Bergamo, 29 maggio 2013